

Sentenza n. 2239/2016 pubbl. il 25/10/2016

N. 2239/16 n. 5851/12

Repert. n. 2524/16 del 25/10/2016

REPUBBLICA ITALIANA

N. 5842/16 Cron.

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

N. 2524/16 Rep.

Il Tribunale civile di Cosenza, seconda sezione, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa I. [redacted] ti, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta a numero di ruolo generale degli affari civili contenziosi 5851/12, posta in deliberazione all'udienza del 14/6/16, concessi i termini per lo scambio delle comparse conclusionali e di repliche, vertente

TRA

Agenzia Regionale Sviluppo e Servizi in Agricoltura-Gestione Liquidatoria ex art. 5 L.R. n. 9 del 11 maggio 2007 (A.R.S.S.A.), in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Ilaria Dolores Lupi

-ATTORE-

E

F. [redacted] A. [redacted]  
[redacted], tutti rappresentati e difesi dall'Avv. I. [redacted]

-CONVENUTI-

OGGETTO: azione di restituzione

CONCLUSIONI: come in atti

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione del 04.12.12, notificato in data 07.12.12, l'A.R.S.S.A., Agenzia Regionale Sviluppo e Servizi in Agricoltura-Gestione Liquidatoria ex art. 5 L.R. n. 9 del 11 maggio 2007 (A.R.S.S.A.), in persona del l.r.p.t., ha convenuto in giudizio, dinnanzi al Tribunale di Cosenza, F. [redacted] A. [redacted], in [redacted] a, affinché il giudice adito accerti e dichiari l'occupazione abusiva, sine titulo, delle unità immobiliari site

in località  di , individuate catastalmente al Foglio , P.lle  4 e 7 (), da parte dei convenuti; accerti e dichiari la proprietà della Agenzia, per accessione, sul fabbricato costruito da  su terreno del demanio pubblico; disponga il rilascio degli immobili liberi e sgomberi da persone, animali e cose a favore dell'A.R.S.S.A. Gestione Liquidatoria in persona del l.r.p.t.; condanni  e  Lo ,  e  sitc  e  eredi di  , in solido tra loro, al pagamento della somma di € 11.780,00, dovuta a titolo di canoni scaduti ed indennizzo risarcitorio per il periodo pregresso di detenzione ed uso degli immobili illegittimamente occupati, ovvero di quell'altra maggiore o minore somma ritenuta di giustizia ed equità, oltre il quantum maturando sino all'effettivo rilascio, con interessi legali e rivalutazione, oltre le spese e competenze del giudizio.

A sostegno della domanda, assumeva parte attrice di essere proprietaria dell'immobile in oggetto; che i convenuti, quali eredi di  , già detentore abusivo delle predette particelle, l'occupano abusivamente, senza titolo; che E: , ormai deceduto, aveva occupato il terreno in questione costruendovi finanche un fabbricato. Osservava, inoltre, parte attrice che  e aveva chiesto, ai sensi della L.R. 10/2000, la cessione a titolo oneroso del diritto di superficie del terreno; che con tale legge è stata data facoltà all'Ente di cedere il diritto di superficie sui terreni agricoli della Riforma che abbiano mantenuto la loro destinazione urbanistica e sui quali sono state effettuate edificazioni abusive, previo pagamento del valore di stima determinato dalla Commissione di Stima in € 7.178,75; che  pur avendo inizialmente accettato la proposta della A.R.S.S.A., con nota del 08.02.2002, dopo la delibera di cessione del diritto di superficie, non aveva però mai posto in essere gli adempimenti necessari alla regolarizzazione del trasferimento dell'immobile; che l'Agenzia aveva,

pertanto, dato avvio alla procedura di estromissione dall'immobile dandone comunicazione con raccomandata A/R del 28.11.06; che a seguito del decesso di [redacted] i suoi eredi, odierni convenuti, continuano a detenere l'immobile abusivamente e che, pur se a conoscenza della detenzione abusiva, non hanno inteso regolarizzare la loro posizione neanche in sede di mediazione.

Si costituivano in giudizio gli odierni convenuti che chiedevano di rigettare la domanda e di accertare e dichiarare l'avvenuto acquisto della proprietà da parte degli stessi, nonché accertare e dichiarare che E [redacted] e prima ancora il de cuius E [redacted] e, hanno eseguito riparazioni e migliorie agli immobili per cui è causa e conseguentemente, condannare parte attrice al rimborso delle spese ordinarie e straordinarie sostenute, nonché al pagamento della indennità per i miglioramenti apportati alla cosa, da accertarsi mediante c.t.u. tecnica; in subordine, condannare parte attrice al pagamento dell'indennità di cui all'art. 936,2° comma c.p.c., oltre interessi e rivalutazione monetaria da accerfarsi mediante c.t.u. tecnica. Il tutto con vittoria di spese e competenze del presente giudizio da distrarsi in favore del procuratore costituito ex art. 93 c.p.c.

Preliminarmente, deve ritenersi che la domanda debba essere qualificata come azione di rivendicazione, atteso che con tale atto la parte attrice mira ad ottenere la riconsegna di un bene allegando la insussistenza di qualsiasi titolo legittimante la detenzione del bene da parte del convenuto ed il riconoscimento del diritto di proprietà (Cass. SS UU 7305/14).

In considerazione di ciò, sull'attore grava l'onere di provare in giudizio il suo diritto di proprietà sul bene rivendicato e sul convenuto quello di provare la esistenza di un titolo che giustifichi la sua permanenza nella detenzione della cosa .

Orbene, nel caso in esame, certo il diritto di proprietà in capo alla parte attrice, posto che il fondo è pervenuto alla Agenzia a seguito della Legge di Riforma Fondiaria, deve rilevarsi che i convenuti non vantano un titolo che giustifichi la loro permanenza nella detenzione della cosa, attesa la non usucapibilità del bene.

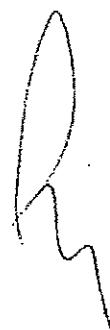
Al riguardo, va detto che i terreni per cui è causa sono pervenuti, come detto sopra, all'ex OVS in virtù del dpr 1490 del 24.12.1951 per il raggiungimento della finalità della redistribuzione della proprietà terriera e della sua trasformazione, con lo scopo di ricavarne i terreni da concedersi in proprietà ai contadini. Pertanto, trattandosi di terreni acquisiti al patrimonio degli enti di riforma agraria (trasformati in enti di sviluppo con la L. n.901/1965), destinati a un servizio pubblico, quale è la redistribuzione della proprietà terriera, gli stessi sono assoggettati per un trentennio dalla prima assegnazione al regime dei beni del patrimonio indisponibile in base al quale ne è vietata la usucapione anche se siano stati riscattati (ai sensi dell'art.1 della L. n. 379 del 1967) o affrancati (ex art.10, 2 co della L. n.386 del 1976). E tale regime non è stato abrogato dalla L. 10 maggio 1976 n. 346 avendo avuto questa finalità, compatibile con la previgente disciplina in tema di riforma agraria, di agevolare lo sviluppo dell'agricoltura nelle aree economicamente depresse.

Né può ritenersi che nel caso in esame ricorre l'ipotesi della sdemanializzazione tacita dedotta dai convenuti.

Infatti, i terreni acquisiti al patrimonio degli enti di sviluppo, destinati al servizio pubblico di redistribuzione della proprietà terriera, per trent'anni dalla prima assegnazione (che nel caso in esame non vi è stata, atteso che il

dante causa dei convenuti aveva occupato il fondo abusivamente) sono assoggettati al regime del patrimonio indisponibile non abrogato dalla L. 10 maggio 1976 n. 346 - e perciò non sono usucapibili, pur se affrancati ai sensi della l. 30 aprile 1976 n. 386 o riscattati ai sensi dell'art. 1 l. 29 maggio 1967 n. 379, neppure dall'ente assegnante o dai coltivatori diretti o da altri manuali coltivatori della terra, ai quali invece sono alienabili, a norma dell'art. 4 di quest'ultima legge "fino al termine del trentesimo anno dalla data della prima assegnazione" (Cass. 1998/5227). Ha spiegato la suprema Corte con la sentenza n.2012/2962 che la declassificazione dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile, la cui destinazione all'uso pubblico deriva da una determinazione legislativa, deve avvenire in virtù di atto di pari rango, e non può, dunque, trarsi da una condotta concludente dell'ente proprietario, postulando la cessazione tacita della patrimonialità indisponibile, così come della demanialità, che il bene abbia subito un'immutazione irreversibile, tale da non essere più idoneo all'uso della collettività, senza che a tal fine sia sufficiente la semplice circostanza obiettiva che detto uso sia stato sospeso per lunghissimo tempo.

Ne consegue che, con riguardo ai fondi della Riforma Agraria, la cui inclusione nell'ambito del patrimonio indisponibile si ricava dalla legislazione sopra menzionata, deve escludersi la stessa ipotetica configurabilità di una declassificazione tacita per effetto dell'attività concludente posta in essere dall'ente proprietario, nonché la possibilità che questa abbia anche soltanto innescato la sospensione dell'uso pubblico.



Ciò posto, deve riconoscersi il diritto dell'agenzia istante ad ottenere la restituzione del bene ed al risarcimento del danno derivante dalla mancata utilizzazione dell'immobile.

Al riguardo, vi è da dire che la suprema Corte in fattispecie del genere di quella in esame, concernenti occupazione senza titolo di cespite immobiliare altrui, ha ritenuto che il danno del proprietario usurpato risulta "in re ipsa", raccordandosi al semplice atto della perdita della disponibilità del bene da parte del "dominus" ed alla impossibilita' per costui di conseguire l'utilità normalmente ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso (Cass. n. 5459/1985, 2859/95) e che la determinazione del risarcimento spettante al proprietario per la perdita del godimento di un suo immobile connessa all'usurpazione del bene da parte di altri ben può essere operata dal giudice anche sulla base di elementi presuntivi semplici e facendo riferimento ai parametri del c.d. danno figurativo, e, quindi, con riguardo al valore locativo del cespite usurpato (Cass. n.3256/1979, 4779/1988, 2859/95) che deve essere individuato avendo riguardo alla effettiva ed attuale destinazione del bene e se trattasi di terreno alla sua destinazione urbanistica nonché se trattasi di immobile destinato ad uso non abitativo al canone di mercato. La suprema corte, inoltre, ha escluso che tale danno possa essere deciso in base al notorio, posto che "Il notorio, ai sensi dell'art. 115, co 2, c.p.c., comprende solo le nozioni che fanno parte del bagaglio di conoscenza di ogni uomo di media cultura in un certo luogo ed in un certo momento storico senza necessita' di

ricorso a particolari informazioni o giudizi tecnici (Cass. n. 829/988-95/2859).

Orbene, dalla ctu espletata dall'ing. [redacted] è emerso che il valore locativo del terreno esteso Ha 0.15.28, coltivato al momento dell'occupazione a castagni, può essere determinato attraverso il beneficio fondiario ritraibile dal castagneto da frutto. Per calcolare l'effettiva resa unitaria media della superficie a castagno da frutto, il CTU ha tenuto conto innanzitutto che la produzione raccolta rappresenta solo una quota parte di quella totale e che le rese medie conseguite in Calabria in generale sono molto basse. Si stima che impianti particolarmente curati producono in Calabria anche 30-50 q.li/Ha mentre, più comunemente un castagneto medio produce sui 10-30 q.li di frutti, in funzione delle cure colturali e dell'età delle piante. Il raccolto subisce poi tre destini commerciali, con la vendita ai mediatori, alle aziende di trasformazione e al dettaglio, con prezzi variabili. Il prezzo medio delle castagne, per come riportano le pubblicazioni della Comunità Montana Silana Piano di Sviluppo Socio-Economico Vol.III "Agricoltura e settore forestale", si attestava nel 1984 a £/q.li 80.000, per cui può stimarsi nel 1986 un prezzo di €/q.li 48,00. Inoltre deve tenersi conto delle spese che raggiungono mediamente il 60% della produzione.

In considerazione di ciò, il convenuto deve essere condannato al pagamento della somma, di € 5.573,19, tenuto conto dell'occupazione protrattosi dal 1986 al 2015.

Trattandosi di credito di valore (Cass. civ., Sez. II, 07/06/2001, n. 7692), spettano all'attore, altresì, la rivalutazione monetaria per il deprezzamento

subito dalla moneta, calcolata sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo dal 1986 fino alla data della presente sentenza, utilizzando gli indici medi di svalutazione; gli interessi legali sulla somma via via rivalutata annualmente con decorrenza dal 1986 fino alla data della presente sentenza; sulla somma così determinata decorrono interessi legali dalla data della sentenza fino al soddisfo.

Infine, deve essere rigettata la domanda riconvenzionale di condanna dell'Arssa al pagamento dell'indennità per i miglioramenti apportati ovvero al pagamento dell'indennità di cui all'art.936, 2 co, cpc, posto che al possessore del fondo non spetta indennizzo per miglioramenti consistenti in edifici abusivamente eretti sullo stesso, non potendo ammettersi alcun indennizzo per lo svolgimento di un'attività illecita, anche sotto il profilo penale (v. Cass. n. 8834 del 1997, n.27408/2013).

Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, così provvede :

dichiara che l'occupazione delle unità immobiliari site in località " " di individuate catastalmente al Foglio " ", P.lle 2 ( " ), da parte dei convenuti, è abusiva;

dichiara la proprietà dell'Agenzia, per accessione, sul fabbricato costruito sul terreno;

condanna i convenuti a rilasciare l'immobile sopra descritto, libero e sgombero da sé, persone e cose;



condanna i convenuti al pagamento in favore dell'A.R.S.S.A. Gestione

Liquidatoria in persona del l.r.p.t., in solido tra loro, al pagamento della

somma di € 5.573,19, oltre interessi legali e rivalutazione, come in parte motiva;

rigetta le domande riconvenzionali;

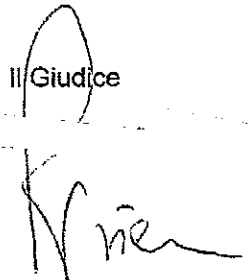
condanna i convenuti, in solido, al pagamento delle spese di lite che liquida,

in € 230,00 per spese e € 3.000,00, per compensi, oltre spese forfetarie, iva

e cap come per legge e spese di ctu.

Così deciso il 20.10.2016

Il FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(Ins. Maria Anna Mazza)

Il Giudice  
dott. 



Depositato in Cancelleria  
Oggi il 25 OTT 2016  
Il FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(Ins. Maria Anna Mazza)